



ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ
ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΤΑΡΤΟ — Αρ. Φύλλου 689

12 Σεπτεμβρίου 1995

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ

ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

Αριθ. Οικ. 38041

Έγκριση πραγματοποίησης μεταφοράς συντελεστή δόμησης ακινήτου που βρίσκεται εντός του εγκεκριμένου σχεδίου του Δήμου Χαλανδρίου, οδός Θρασυβούλου 31, Ο.Τ. 739.

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ, ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΚΑΙ ΔΗΜ. ΕΡΓΩΝ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις του Ν. 2300/1995 «Μεταφορά συντελεστή δόμησης και άλλες διατάξεις» (Α' 69) και ειδικότερα τα άρθρα 2, 4, 5, 15, 16, 17, 18 και 21 (παρ. 6 και 7).

2. Τις διατάξεις της παρ. 1 (εδ. ιδ) του άρθρου 23 του Ν. 1558/1985 «Κυβέρνηση και Κυβερνητικά Όργανα» (Α' 137).

3. Τις από 21.7.1992 (αρ. πρωτ. 36676), την από 4.3.1994 (αρ. πρωτ. 11826), την από 7.3.1994 (αρ. πρωτ. 12174), την από 26.2.1993 (αρ. πρωτ. 27022), την από 24.12.1993 (αρ. πρωτ. 38477), την από 21.1.1994 (αρ. πρωτ. 10495), την από 14.6.1995 (αρ. πρωτ. 134436) αιτήσεις του ιδιοκτήτη του ωφελουμένου ακινήτου Άννας συζ. Δημητρίου Ζάρπα.

4. Την από 2.2.1994 (αρ. πρωτ. 10902), αίτηση Θεμιστοκλή Κ. Λέκκα ιδιοκτήτη του ονομαστικού τίτλου με αρ. 7544.

5. Την 220/28/20.7.1995 γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος.

6. Τη με αρ. 34495/1995 απόφαση της ΔΟΚΚ, αποφασίζουμε:

Άρθρο 1

1. Εγκρίνεται η πραγματοποίηση της μεταφοράς συντελεστή δόμησης που εγκρίθηκε με το από 18.5.1991 Π. Δ/γμα ΦΕΚ 35/Δ'/11.6.1991 και συγκεκριμένα για 113.98 τ.μ. ορόφων από το βαρυνόμενο ρυμοτομούμενο ακίνητο και το οποίο βρίσκεται εντός του εγκεκριμένου σχεδίου του Δήμου Μελισσίων για το οποίο έχουν εκδοθεί ο με αριθμ. 7544 ονομαστικός τίτλος δικαιώματος μεταφοράς συντελεστή δόμησης για 113,98 τ.μ. από ισόγειο, υπέρ Θεμιστοκλή Κ. Λέκκα κυρίου και δικαιούχου της μεταφοράς συντελεστή δόμησης του βαρυνομένου ακινήτου, σε ωφελούμενο ακίνητο με χρήση κατοικίας, για το οποίο σύμφωνα με το 780/9.6.1995 έγγραφο του Τμήματος Πολεοδομίας Αγίας Παρασκευής Νομαρχίας Αθηνών, Τομέα Ανατολικής Αθήνας, συντρέχουν οι προϋποθέσεις των παρ. 2 και 3 της ενότητας Α του άρθρου 4 του Ν. 2300/1995 και για το οποίο έχει υποβληθεί πλήρης μελέτη στην αρμόδια κεντρική υπηρεσία πριν από της 30.5.95 και το οποίο βρίσκεται εντός του εγκεκριμένου σχεδίου του Δήμου Χαλανδρίου, οδός Θρασυβούλου 32, Ο.Τ. 739, ιδιοκτησίας Άννας συζ. Δημητρίου Ζάρπα, όπως το ωφελούμενο ακίνητο φαίνεται με τα στοιχεία (Α Β Γ Δ Ε) στο σχετικό πρωτότυπο διάγραμμα σε κλίμακα 1/200 που θεωρήθηκε από τον προϊστάμενο της Διεύθυνσης Τοπογραφικών Εφαρμογών με την 38041/1995 πράξη του και που αντίτυπο του σε φωτοσμίκρυνση δημοσιεύεται με την παρούσα απόφαση και στο οποίο η συνολική πρόσθετη επιφάνεια που εγκρίνεται να δομηθεί επιπλέον αυτής που επιτρέπεται σύμφωνα με τους όρους δόμησης που ισχύουν στην περιοχή είναι 131,22 τ.μ.

2. Τα ειδικότερα στοιχεία του βαρυνομένου ακινήτου το οποίο βρίσκεται εντός περιοχής που καλύπτεται από το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας ακινήτων και η εκτίμηση της αξίας του γίνεται σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 7 του άρθρου 21 του Ν. 2300/95 είναι τα εξής:

α. Θέση ακινήτου:	28ης Οκτωβρίου και Στρατηγού Παπάγου, Μελίσσια
β. Επιφάνεια ακινήτου:	6301,90 τ.μ.
γ. Συντελεστής δόμησης:	0,80
δ. Ποσοστό επιτρεπομένης κάλυψης ισογείου:	40%
ε. Αξία ανά τ.μ. γης:	31500 δρχ.
στ. Συντελεστής εμπορικότητας:	1,00

3. Τα ειδικότερα στοιχεία του ωφελουμένου ακινήτου το οποίο ευρίσκεται εντός περιοχής που καλύπτεται από το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας ακινήτων και η εκτίμηση της αξίας του γίνεται σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 7 του άρθρου 21 του Ν. 2300/95 και του οποίου οι όροι δόμησης αναφέρονται στο 780/9.6.1995 έγγραφο του τμήματος Πολεοδομίας Αγίας Παρασκευής Νομαρχίας Αθηνών Τομέα Ανατολικής Αθήνας είναι τα εξής:

α. Θέση ακινήτου:	Θρασυβούλου 32, Ο.Τ. 739, Χαλάνδρι
β. Επιφάνεια ακινήτου:	628,37 τ.μ.

γ. Συντελεστής δόμησης:	0,89548
δ. Ποσοστό επιτρεπομένης κάλυψης ισογείου:	40%
ε. Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος:	18,00 μ.
στ. Συνολική επιτρεπομένη επιφάνεια δόμησης:	562,69 τ.μ.
ζ. Πλάγιες αποστάσεις (Δ):	4,80 μ.
η. Χρήσεις γης:	Αμιγής Κατοικία
θ. Αξία ανά τ.μ. γης:	33687,95 δρχ.
ι. Συντελεστής εμπορικότητας:	1,00

4. Τα ειδικότερα στοιχεία της πραγματοποίησης της μεταφοράς συντελεστή δόμηση είναι τα εξής:

Η συνολική δομήσιμη επιφάνεια η οποία εγκρίνεται να δομηθεί στο ωφελούμενο ακίνητο επιπλέον αυτής που επιτρέπεται σύμφωνα με τους όρους δόμησης που ισχύουν στην περιοχή είναι 131,22 τ.μ. σε ορόφους, που κατανέμονται ως εξής: 2,94 τ.μ. στο ισόγειο-pilotis και 128,28 τ.μ. στον Ε' όροφο και αντιστοιχεί σε 113,98 τ.μ. από ισόγειο από το περιγραφόμενο στην παράγραφο 1 βαρυνόμενο ακίνητο.

5. Τα ειδικότερα στοιχεία του ωφελουμένου ακινήτου μετά την έγκριση πραγματοποίησης μεταφοράς συντελεστή δόμησης είναι τα εξής:

α. Θέση ακινήτου:	Θρασυβούλου 32, Ο.Τ. 739, Χαλάνδρι
β. Επιφάνεια ακινήτου:	828,37 τ.μ.
γ. Συντελεστής δόμησης:	1,1043
δ. Ποσοστό επιτρεπομένης κάλυψης ισογείου:	29,55%
ε. Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος:	17,50 μ.
στ. Συνολική επιτρεπομένη επιφάνεια δόμησης:	893,91 τ.μ.
ζ. Πλάγιες αποστάσεις (Δ):	4,75 μ.
η. Χρήση:	Κατοικία

θ. Εξασφάλιση 6 θέσεων στάθμευσης 3 στο ισόγειο-pilotis και 3 στο υπόγειο (απαιτούνται 4 θέσεις)

ι. Η ανέγερση του κτιρίου στο ωφελούμενο ακίνητο πρέπει να γίνει σύμφωνα με το διάγραμμα κάλυψης σε κλίμακα 1:100 που θεωρήθηκε από τον Προϊστάμενο της Διεύθυνσης Τοπογραφικών εφαρμογών με την 38041/1995 πράξη του και που αντίτυπο του σε φωτοσμίκρυνση δημοσιεύεται με την παρούσα απόφαση.

6. Πριν από την χορήγηση της οικοδομικής άδειας στο ωφελούμενο ακίνητο πρέπει:

α. Να προσκομισθούν στην αρμόδια περιφερειακή υπηρεσία από τους ενδιαφερόμενους πιστοποιητικά από τα αρμόδια υποθηκοφυλακεία ότι η παρούσα απόφαση σημειώθηκε στο περιθώριο των οικείων μεριδίων του βαρυνομένου και του ωφελουμένου ακινήτου και η βεβαίωση της αρμόδιας κεντρικής υπηρεσίας ότι ακυρώθηκε ο ονομαστικός τίτλος δικαιώματος μεταφοράς συντελεστή δόμησης.

β. Να διαπιστωθεί από την αρμόδια περιφερειακή υπηρεσία ότι η παρούσα απόφαση καταχωρήθηκε στο βιβλίο που τηρείται για τον Δήμο Χαλανδρίου σύμφωνα με την παράγραφο 7 της 32913/10.5.1995 απόφασης του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (Δ' 341/18.5.1995).

γ. Να ελεχθεί από την αρμόδια περιφερειακή υπηρεσία ότι η πραγματοποίηση μεταφοράς συντελεστή δόμησης που εγκρίνεται με την παρούσα απόφαση είναι εντός των ορίων του 10% του συνόλου των δομησίμων επιφανειών που προκύπτει κατά προσέγγιση από την εφαρμογή των ισχυόντων συντελεστών δόμησης εντός του ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου Χαλανδρίου.

Άρθρο 2

Ακυρώνεται ο με αριθμό 7544 τίτλος δικαιώματος μεταφοράς συντελεστή δόμησης ολικώς. (Προήλθε από διαίρεση του 6518 τίτλου).

Άρθρο 3

Η ισχύς της παρούσας απόφασης αρχίζει από την δημοσίευση της στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Η παρούσα απόφαση να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

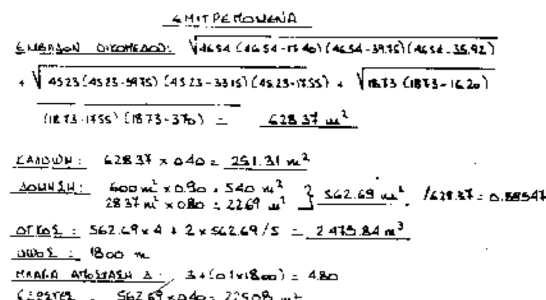
Αθήνα, 1 Σεπτεμβρίου 1995

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ

ΚΩΣΤΑΣ ΛΑΛΙΩΤΗΣ

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ

ΙΣΟΓΕΙΟ


ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΑ

ΕΜΒΑΔΟΝ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ: $\sqrt{46.54(46.54-17.40)(46.54-39.75)(46.54-35.92)}$ $+\sqrt{45.23(45.23-39.75)(45.23-33.15)(45.23-17.55)}+\sqrt{18.73(18.73-16.20)(18.73-17.55)(18.73-3.70)}$ = 628.37 m^2

ΚΑΛΥΨΗ: 628.37 x 0.40 = 251.31 m^2

ΔΟΜΗΣΗ: 600 m^2 x 0.90 = 540 m^2 / 28.37 m^2 x 0.80 = 22.69 m^2 } 562.69 m^2 /628.37 = 0.8954

ΟΓΚΟΣ: 562.69 x 4 + 2 x 562.69/5 = 2.475.84 m^3

ΥΨΟΣ: 18.00 m

ΠΛΑΓΙΑ ΑΠΟΣΤΑΣΗ Δ: 3+(0.1x18.00) = 4.80

ΕΞΩΣΤΕΣ: 562.69 x 0.40 = 225.08 m^2

ΕΧΟΥΝ ΠΡΑΓΜΑΤΟΠΟΙΗΘΕΙ (ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ 29/91)

ΚΑΛΥΨΗ: (3.25x1.05)+(1.30x1.05)+(8.10x1.50)+(8.10x4.50)+(4.55x7.20)+(7.25x3.75) +(0.85x3.75)+(7.90x2.65)+(7.90x3.00)+(4.75x4.00)+(7.90x0.70) = 3.41+1.37+12.15+36.45+32.76+27.19+3.19+20.94+23.70+19.00+5.53 = 185.69 m^2 = 29.55 %

ΔΟΜΗΣΗ: 1) ΙΣΟΓΕΙΟ (4.38x4.85)+(3.65x2.25)+(3.80x1.50)+(5.20x1.00) = 20.86 + 8.21 + 5.70 + 5.20 = 39.97 m^2
2) ΟΡΟΦΟΙ: Κάλυψη - [(1.30x1.05)+(0.85x3.75)+(7.90x3.00) + (4.75x4.00)+(7.90x0.70)+(1.80x1.50)] = 185.69 - (1.37+3.19+23.70+19.00+5.53+2.70) = 185.69 - 55.49 = 130.20 x 4 = 520.80 m^2

Σύνολο Δόμησης = 39.97 + 520.80 = 560.77 m^2

Υπόλοιπο Σ.Δ. = 562.69 - 560.77 = 1.92 m^2

ΟΓΚΟΣ: 1) ΙΣΟΓΕΙΟ = είσοδος + χώρος στάθμ. + διαμέρισμα = (29.98 + 21.28 + 39.97) = 91.23 x 2.45 = 223.51 m^3
2) ΟΡΟΦΟΙ = 185.69 - [(1.30x1.50)+(7.90x0.70)] = (177.46 x 12.35) + (0.70 x 0.50 x 4.05) = 2.194.79 m^3
3) ΣΟΦΙΤΑ = 14.63 x 2.20 = 32.19 m^3

Σύνολο Όγκου = 223.51 + 2.194,79 + 32,19 = 2.450.49 m^3

Υπόλοιπο Όγκου = 2.475.84 - 2.450.49 = 25.35 m^3

Σ.Ο. = 2.450.49/628.37 = 3.8997

ΕΞΩΣΤΕΣ: (0.30x1.50)+(5.55x3.50)+(7.90x3.00)+(4.75x4.00) = (55.13 x 4) + (0.40x6.45) = 220.52 + 2.58 = 223.10 m^2

ΥΨΟΣ: 14.80 m

ΠΛΑΓΙΑ ΑΠΟΣΤΑΣΗ Δ: 4.75 ∠ 4.48 [3+(0.1 x 14.80)]

ΧΩΡΟΙ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ: Απαιτούνται 4 χώροι στάθμευσης βάσει της οικοδομικής άδειας 29/91. Έχουν προβλεφθεί 6 χώροι στάθμευσης, 3 στο ισόγειο, 2 υπαίθριοι και 1 ...

ΖΗΤΟΥΝΤΑΙ

ΚΑΛΥΨΗ: 185.69 m^2 = 29.55 %

ΠΡΟΣΘΗΚΗ ΕΝΟΣ ΕΠΙΠΛΕΟΝ ΟΡΟΦΟΥ (Ε' ΟΡΟΦΟΣ) = 130.20 m^2

ΥΠΟΛΟΙΠΟ Σ.Δ. = 1.92 m^2 (562.69 - 560.77)

ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΜΕΤΑΦΟΡΑ Σ.Δ. α) 130.20 - 1.92 = 128.28 m^2 στον Ε' όροφο

β) ΑΥΞΗΣΗ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΟΣ ΙΣΟΓΕΙΟΥ = 39.97 + 2.94 (Μ.Σ.Δ.) = 42.91 m^2

Εμβαδόν εισόδου = 28.18 m^2
Εμβαδόν χώρου στάθμευσης 20.14 m^2
Ελεύθ. χώρος πυλωτής = 91.23 m^2 ∠ 185.69/2 = 92.85 m^2

ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ Μ.Σ.Δ. = 128.28 + 2.94 = 131.22 m^2

ΣΥΝΟΛΙΚΟΣ ΠΡΑΓΜΑΤΟΠΟΙΟΥΜΕΝΟΣ ΟΓΚΟΣ = 2450,49 + 185.69 - [(1.80x1.50)+(7.90x0.70)] = 2450,49 + (177.46x2.95) + (0.70x0.50x2.95) = 2.975.03 m^3

Σ.Ο. = 2975,03 / 628.37 = 4,7345 ∠ 4,787 = (4x1046.8+2x1046.8/6)

ΕΞΩΣΤΕΣ: 223.10 + 55.13 = 278.23 m^2

ΥΨΟΣ: 18.00 m

ΠΛΑΓΙΑ ΑΠΟΣΤΑΣΗ Δ: 4.75 m

ΧΩΡΟΙ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ: Απαιτείται 1 επιπλέον χώρος στάθμευσης εκτός των 4 που απαιτούνται βάσει της 29/91 οικοδ. άδειας. Έχουν προβλεφθεί 6 χώροι στάθμευσης στην 29/91 οικοδ. άδεια, 3 χώροι στο ισόγειο και 3 στην πλευρά ... ο ένας κλειστός.

ΦΥΤΕΥΣΗ Κ: 1:200

ΕΜΒΑΔΟΝ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ: 628.37 m^2

ΑΚΑΛΥΠΤΟΣ: 628.37 − 185.69 = 442.68 m^2

ΕΜΒΑΔΟΝ ΠΟΥ ΕΠΙΤΡΕΠΕΤΑΙ ΝΑ ΕΠΙΣΤΡΩΘΕΙ: 442.68/3 = 147.56 m^2

ΕΜΒΑΔΑ ΠΟΥ ΘΑ ΕΠΙΣΤΡΩΘΟΥΝ:

1/	150 × 690	: 10.35 m^2	7/	350 × 250/2	= 4.38 m^2
2/	2 × 050 × 690	: 4.90	8/	5.30 × 460	= 24.38
3/	2 × 050 × (520+640)	: 11.60	9/	430+530/2 × 150	= 7.20
4/	160 × 8.25	: 13.12	10/	250+350/2 × 180	: 5.40
5/	600+340/2 × 2.30	: 10.81	11/	3.40 × 8.80	: 29.92
6/	160 × 3.50/2	: 2.80	12/	350+250/2 × 1.30	: 3.90

ΣΥΝΟΛΟ = 130.76 m^2 < 147.56 m^2

ΑΠΑΙΤΟΥΝΤΑΙ 2 ΔΕΝΔΡΑ ΣΤΟΝ ΑΚΑΛΥΠΤΟ

ΕΡΓΟ: ΠΕΝΤΑΟΡΟΦΗ ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΑ ΜΕ ΥΠΟΓΕΙΟ ΠΥΛΩΤΗ & ΔΩΜΑ.

ΘΕΣΗ ΕΡΓΟΥ: ΟΔΟΣ ΘΡΑΣΥΒΟΥΛΟΥ − ΧΑΛΑΝΔΡΙ ΟΤ. 739

ΕΡΓΟΔΟΤΗΣ: Δ. ΖΑΡΠΑΣ & ΣΙΑ ΚΟΙΝΟΠΡΑΞΙΑ.

Γ. 38043/95

Έγκριση πραγματοποίησης μεταφοράς συντελεστή δόμησης ακινήτου που βρίσκεται εντός του εγκεκριμένου σχεδίου του Δήμου Χαλανδρίου οδός Θρασυβούλου 32, Ο.Τ. 739.

1 Σεπτεμβρίου 95

Δ/ντής

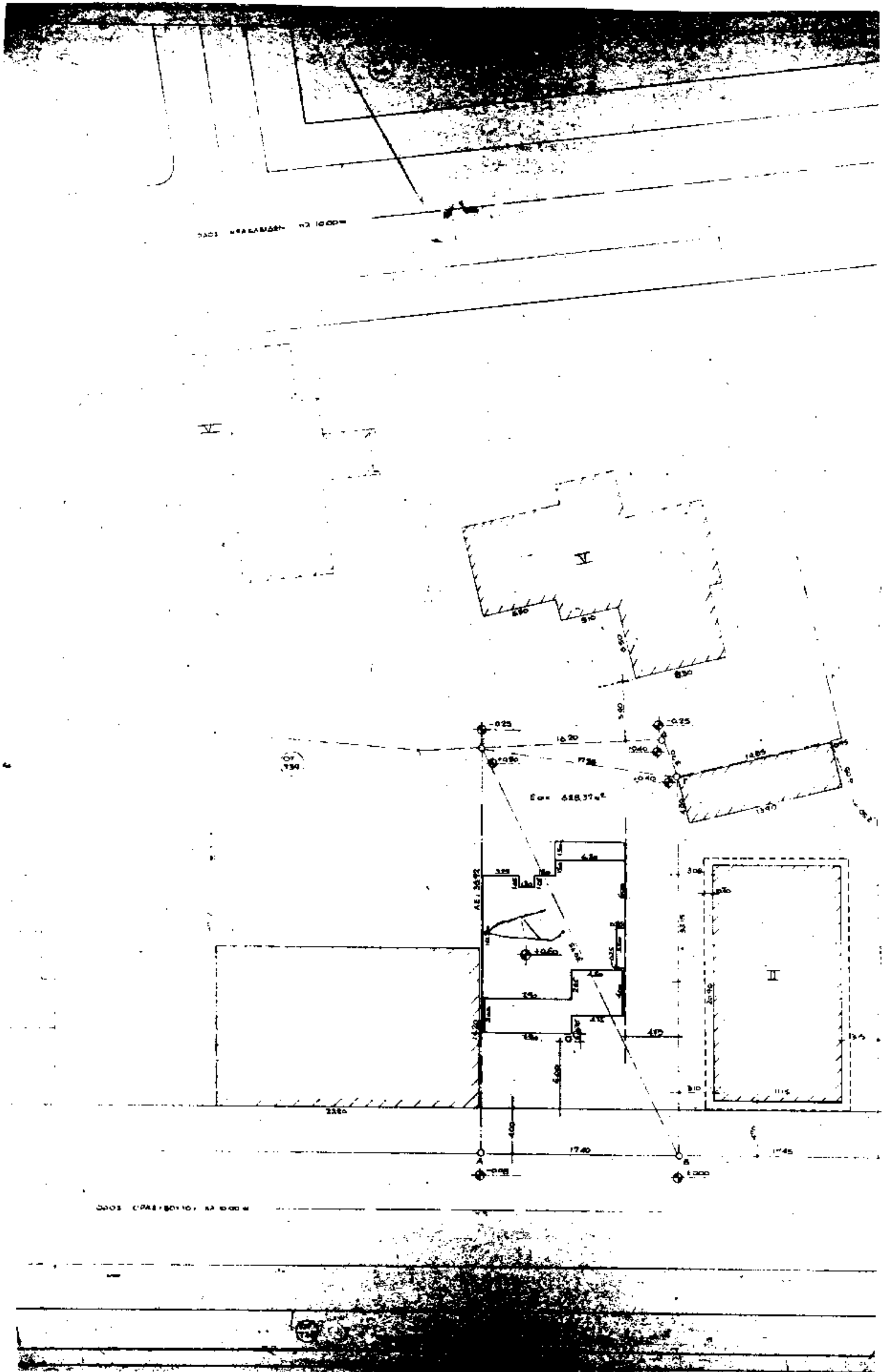
Γ. Αποστολάτος.

Α-2 ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΚΑΛΥΨΗΣ ΚΛ: 1:100

ΜΕΛΕΤΗΤΗΣ ΖΑΜΕΝΟΠΟΥΛΟΣ ΔΗΜΗΤΡΗΣ ΑΡΧΙΤΕΚΤΩΝ

ΑΘΗΝΑ ΜΑΙΟΣ 1990


II
IV
V



ΑΚΤΙΣΤΟ

ΟΔΟΣ ΑΡΙΣΤΕΙΔΟΥ

ΕΡΓΟ: ΤΕΤΡΑΟΡΟΦΗ ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΑ ΜΕ ΥΠΟΓΕΙΟ ΠΥΛΩΤΗ & ΔΩΜΑ

ΘΕΣΗ ΕΡΓΟΥ: ΟΔΟΣ ΘΡΑΣΥΒΟΥΛΟΥ 32 ΧΑΛΑΝΔΡΙ ΟΤ 739

ΕΡΓΟΔΟΤΗΣ: Δ. ΖΑΡΓΑΣ & ΣΙΑ ΚΟΙΝΟΠΡΑΞΙΑ

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ

Γ. Αποστολάτος

ΑΚΤΙΣΤΟ

Α-1 ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΟ Κλ. 1:200

ΜΕΛΕΤΗΤΗΣ ΣΑΜΕΝΟΠΟΥΛΟΣ ΔΗΜΗΤΡΗΣ ΑΡΧΙΤΕΚΤΩΝ